



BESKRIVNING

Detaljplan för del av Kolla 1:20 m fl i Kungsbacka tätort BOSTÄDER VID SJÖALLÉN

HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planprogram
- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning, GF konsult AB, 1998 10 21
- PM beträffande dagvattenhantering, Markteknik AB, 2002 09 30
- Geoteknisk utredning, Tellstedt geoteknik AB, 2002 12 03
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Golder Associates, 2002 12 05

PLANENS SYFTE

Detaljplanen ger möjlighet att bygga flerbostadshus. Bostäderna ska utformas som seniorboende med höga krav på tillgänglighet. Planens syfte är dessutom att säkra ett grönområde med gång- och cykelväg längs Kungsbackaån och en bussförbindelse mellan Kollaområdet och Sjöallén.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget har bedömts vara förenligt med miljöbalken.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger längst in i Sjöallén, omedelbart väster om Kungsbackaån. I väster gränsar en dagcentral. Det är gångavstånd till Kungsbacka centrum.

Planområdets yta är ca 1,6 ha.

Markägförhållanden

JM AB har ett avtal med kommunen om att köpa del av Kolla 1:20 och del av Kungsbacka 2:2. Kolla 1:22, där dagcentralen och dess nuvarande parkering finns, ägs av Kungsbackabostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för kommunen anges området som tätortsutvecklingsområde. I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka tätort redovisas planområdet som bibehållen markanvändning.

Övriga planer

Planområdet ligger till största delen utanför gällande detaljplan. I väster berörs detaljplan K80 för dagcentralens parkering och huvudentré. I norr finns en gällande plan, K28, som innehåller grönområde och transformatorstation som helt överlappas av den nya detaljplanen. I söder finns Kp94, som gränsar till det nya planområdet med naturmark. I öster finns ån som ingår i K75. Den nya detaljplanen överlappar även dessa planer med mindre förändringar.

Miljökonsekvensbeskrivning

GF konsult AB gjorde en miljökonsekvensbeskrivning under arbetet med planprogrammet 1998. Här är en sammanfattning av de konsekvenser som beskrivs där.

- Hela alléområdet utgör ett närrekreationsområde för de boende i Västra Villastaden och innerstaden. Miljön kring ån är också ett viktigt parkinslag i den tätare bebyggda stadskärnan. En utbyggnad medför i sig inga hinder för rekreationen så länge GC-vägen med rimlig bredd får vara kvar.
- Några miljömässiga olägenheter för de boende kring planområdet bedöms inte uppkomma med hänsyn till de låga trafikmängderna.
- Förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor ska inte ytterligare belasta Kungsbackaån.
- Strandskyddet prövas i och med att en detaljplan upprättas och måste till viss del upphävas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken består av en fuktig öppen gräsyta, som sträcker sig mellan dagcentralen i väster och ån i öster. Den allé (främst alm) som kantar Sjöallén slutar en bit in i planområdets norra del. I nuvarande gräns mellan dagcentralen och Kolla 1:20 finns en trädrad med björk och poppel. I ån finns en del vass på sträckan genom planområdet. En GC-väg går längs ån genom planområdet.

Risikanalys höga vattenstånd

Karaktäristiska vattenstånd i Kungsbackaån är medelvattennivån +0,3-0,4. Högsta uppmätta nivå är +1,65m. (PM beträffande dagvattenhantering, Markteknik AB, 2002 09 30)

När det gäller växthuseffekten visar de senaste analyserna att världshavens medelnivå fram till år 2050 kommer att höjas inom intervallet 5-32 cm och fram till år 2100 inom intervallet 9-88 cm. Krävs en hög säkerhet mot översvämning måste de högra värdena väljas. Samtidigt sänker landhöjningen havsytans medelvattennivå 10-15 cm på 100 år. (SMHI, 2002 05 30)

Befintliga marknivåer där den nya bebyggelsen är föreslagen varierar mellan +1,54 m och +2,52 m. (Geoteknisk utredning, Tellstedt geoteknik, 2003 12 03.) Planförslaget har en bestämmelse om en lägsta nivå på färdigt golv i bostadslägenhet på +2,3 m. Detta bedöms som tillräckligt för att de nya bostäderna inte ska riskera översvämning vid högt vattenstånd. Planförslaget har också en bestämmelse om lägsta marknivå i anslutning till byggnaderna på +1,7 m för att undvika risk för översvämning på marken.

Fornlämningar

En mindre utredning för att utreda om det finns medeltida lämningar ska göras av UV väst senast i samband med bygglovgivning.

Geotekniska förhållanden

Tellstedt Geoteknik AB har gjort en geoteknisk utredning som visar att marken är stabil under förutsättning att det inte påförs större laster än de beräknade och att inte heller geometrin förändras. Flerbostadshusen ska grundläggas med pålning. Eventuellt kan marksättning uppstå vilket gör att dagvattnet i största möjliga mån bör hållas inom området.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är utförd av Golder Associates. Undersökningen visar något förhöjda halter av zink, olja och PAH-C. Förhöjningarna är dock så marginella att de inte bedöms utgöra någon hälso- eller miljörisk, ens vid känslig markanvändning, och bör inte föranleda några vidare åtgärder.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området innehåller tre stycken trevånings lamellhus med ca 35 bostäder sammanlagt. Lägenheterna är i storlek 2-4 rum och kök. (ca 60-100 kvm)

Gestaltning

Västra villastaden, som gränsar till planområdet, har en enkel planstruktur med husen uppradade som friliggande volymer utefter gatunätet. De uppväxta trädgårdarna och de relativt stora friytorna mellan husen ger området en grön karaktär.

Planstrukturen för de nya husen tar tillvara områdets parkkaraktär. Sättet att placera byggnaderna påminner om karaktären i Västra villastaden. Husen placeras som friliggande volymer i de gröna ytorna mot ån. Det stora grönrummet längs ån flyter in mellan husen. Mellan husen skapas utblickar mot ån. Husen orienteras i öst-västlig riktning och alla lägenheter får uteplats eller balkong i söderläge. Husens slanka ljusa gavlar har också referenser till omgivande bebyggelse i Västra villastaden.

Tillgänglighet

Eftersom bostäderna är till för seniorboende är tillgängligheten extra viktig. Husen innehåller naturligtvis hiss och det finns inga nivåskillnader för att ta sig ut på balkong eller uteplats. Det finns handikapparkering nära husens entré och busshållplats mellan dagcentralen och bostäderna.

Friytor

Rekreation

Gårdsmiljön är en stor gräsyta med inslag av trädgrupper och en samlingsplats för de boende med möjlighet till grillplats och boulebana. Längs husens norrsidor löper gångvägar som når ut till det större parkstråket vid ån med gång- och cykelbana.

Vattenområden

Kungsbackaån anges i planen som öppet vattenområde där enstaka bryggor på traditionellt sätt får medges. Platsen för en eventuell gång- och cykelbro mellan Sjöallén och Hamntorget anges som öppet vattenområde där bro får anordnas med en lägsta höjd.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

En ny busslinje är planerad som ska trafikera sträckan mellan Kolla och de centrala delarna av Kungsbacka. Busslinjen dras mellan dagcentralen och den nya bebyggelsen med hållplats förslagsvis placerad vid dagcentralens huvudentré. Söderut kopplas bussgatan ihop med lokalgatan i Kollaområdet.

Gatunät

Planområdet trafikmatas norrifrån, via Sjöallén. I planområdets norra del justeras vägens dragning något och blir parallell med befintlig fastighetsgräns till Hägern 8. Söder om dagcentralen övergår lokalgatan i en separat bussgata med ett hinder för vanliga personbilar.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägen som kommer västerifrån från Färgarevägen och leder upptill Sjöallén vrids längs fastighetsgränsen till Hägern 8 och placeras direkt intill vägen (Sjöallén). En koppling mellan denna gång- och cykelväg och ny bro skapas och blir ny gräns mellan kvartersmark och parkmarken i norr. Längs ån finns ett större gång- och cykelstråk, som också kopplas ihop med befintligt gång- och cykelstråk västerut.

Parkering och angöring

Både parkeringen till dagcentralen och bostädernas parkeringsgårdar nås indirekt via lokalgatan mellan bostäder och dagcentral. Det finns en parkeringsplats per bostad på någon av parkeringsgårdarna. Besöksparkeringen finns dels framför dagcentralen och dels längs Sjöallén.

Kommunal parkeringsavlösen kommer att krävas för besöksparkeringarna på Sjöallén. När det gäller de parkeringarna som ska samutnyttjas med dagcentralen skrivs istället avtal med Kungsbackabostäder.

Störningar

Radon

Enligt kommunens översiktliga markradonutredning utgör planområdet lågriskområde för radon.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Markteknik AB har gjort en utredning för att redovisa de möjligheter som finns att omhänderta dagvattnet lokalt inom planområdet. En viss, men ej beräkningsbar

fördröjning, kan erhållas genom att dagvattenssystemet i området utformas med öppna ledningar kringfyllda med makadam. Dessutom måste åtgärder såsom vattentät bottenplatta och fyllning med lätta massor vidtas för att fördröja dagvattnet på samma sätt som idag.

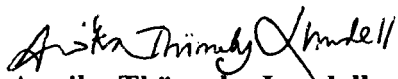
Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Ledningar finns i Sjöallén och korsar planområdet med vatten- dagvatten- och spillvattenledningar.

MEDVERKANDE I PLANERINGEN

Planarbetet har bedrivits i en projektgrupp med berörda kommunala förvaltningar.

PLANAVIDELNINGEN i april 2003.


Annika Thörneby Lundell

Birgitta Falk

Kommunfullmäktige har 2003-11-13 § 198 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2003-12-18.

Genomförandetiden slutar 2013-12-18.